

DÉCISION
DÉROGATIONS MINEURES / PERMISSION

Date de la décision :	22 décembre 2023
Groupe :	1 - Urbain
Dossiers :	D08-02-23/A-00127 et D08-02-23/A-00128
Demandes :	Dérogations mineures en vertu de l'article 45 de la <i>Loi sur l'aménagement du territoire</i>
Propriétaire/requérante :	13394450 Canada Inc.
Adresse de la propriété :	516 Tweedsmuir Avenue
Quartier :	15 - Kitchissippi
Description officielle :	Lot 57 Registered Plan 272
Zonage :	R3R [2687] H(8.5)
Règlement de zonage :	n° 2008-250
Date de l'audience :	13 décembre 2023, en personne et par vidéoconférence

PROPOSITION DE LA REQUÉRANTE ET OBJET DE LA DEMANDE

- [1] La propriétaire souhaite construire une nouvelle maison jumelée de deux étages, abritant deux logements supplémentaires (secondaires) dans chaque logement principal (un total de six logements). L'habitation existante sera démolie.
- [2] Le 4 juillet 2023, le Comité a reporté l'examen de ces demandes afin de permettre à la requérante de réviser sa proposition et les dérogations demandées. La requérante a depuis présenté les documents révisés et souhaite maintenant aller de l'avant avec l'examen de ses demandes.

DÉROGATIONS DEMANDÉES

- [3] La propriétaire/requérante demande au Comité d'accorder les dérogations mineures au Règlement de zonage décrites ci-après :

A-00127 : 516 (A, B et C), avenue Tweedsmuir : Unité 1

- a) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement stipule qu'aucun stationnement ne peut être établi dans une cour avant requise et aménagée.

- b) Permettre qu'une allée s'étende jusqu'à l'emprise sur un lot de moins de 10 mètres de largeur lorsqu'une entrée de cour est aménagée, alors que le règlement prévoit qu'une allée ne peut pas s'étendre jusqu'à l'emprise d'un lot de moins de 10 mètres de largeur lorsqu'une entrée de cour est aménagée.
- c) Permettre une entrée au niveau du sous-sol menant à un logement secondaire, alors que le règlement stipule que l'entrée d'une porte menant à un logement secondaire est limitée à des emplacements au rez-de-chaussée seulement, sauf si les codes du bâtiment et de prévention des incendies en décident autrement.
- d) Permettre la réduction de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot, soit 8,72 mètres, alors que le règlement prévoit que, pour les lots d'une profondeur supérieure à 25 mètres, la cour arrière minimale est de 30 % de la profondeur du lot, soit 9,17 mètres dans le cas présent.

A-00128 : 518 (A, B et C), avenue Tweedsmuir : Unité 2

- e) Permettre une place de stationnement dans la cour avant, alors que le règlement stipule qu'aucun stationnement ne peut être établi dans une cour avant requise et aménagée.
- f) Permettre qu'une allée s'étende jusqu'à l'emprise sur un lot de moins de 10 mètres de largeur lorsqu'une entrée de cour est aménagée, alors que le règlement prévoit qu'une allée ne peut pas s'étendre jusqu'à l'emprise d'un lot de moins de 10 mètres de largeur lorsqu'une entrée de cour est aménagée.
- g) Permettre qu'une allée s'étendant à partir de l'emprise soit séparée d'une entrée de cour par 0 mètre de paysagement végétalisé, alors que le règlement exige qu'une allée s'étendant à partir de l'emprise soit séparée d'une entrée de cour par au moins 0,6 mètre de paysagement végétalisé.
- h) Permettre une entrée au niveau du sous-sol menant à un logement secondaire, alors que le règlement stipule que l'entrée d'une porte menant à un logement secondaire est limitée à des emplacements au rez-de-chaussée seulement, sauf si les codes du bâtiment et de prévention des incendies en décident autrement.
- i) Permettre la réduction de la cour arrière à 28 % de la profondeur du lot, soit 8,72 mètres, alors que le règlement prévoit que, pour les lots d'une profondeur supérieure à 25 mètres, la cour arrière minimale est de 30 % de la profondeur du lot, soit 9,17 mètres dans le cas présent.

AUDIENCE PUBLIQUE

Résumé des observations orales

- [4] Rosaline Hill, agente de la requérante, donne un aperçu de la demande et répond aux questions du Comité. En réponse aux observations de l'urbaniste Margot Linker selon lesquelles les dérogations (c) et (f) pourraient ne pas être

nécessaires en raison des récentes modifications apportées au Règlement de zonage, Mme Hill signale qu'elle préfère retenir ces dérogations par excès de prudence.

- [5] En réponse aux questions du Comité, Mme Hill soutient qu'il n'est pas nécessaire d'installer un écran de protection contre les regards indiscrets pour les balcons proposés en raison de l'emplacement des arbres et des structures existants qui obstrueraient la vue sur les propriétés voisines, et elle résume la consultation qui a été entreprise avant de soumettre les demandes et les observations qu'elle a reçues de la part des voisins. Elle renvoie également le Comité à une carte mettant en évidence les conditions existantes en matière d'entrées de cour et de stationnement dans les environs immédiats.
- [6] L'urbaniste Margot Linker explique que le stationnement est permis sur la propriété, mais qu'il ne peut être situé dans la cour avant, sauf dans une entrée de cour menant à une place de stationnement légale dans la cour latérale ou arrière, et qu'il ne peut s'agir d'un garage faisant face à l'avant.
- [7] Le Comité entend également les observations orales des personnes suivantes :
- S. Beckta, un voisin, qui déclare que la proposition ne correspond pas au caractère du quartier et met l'accent sur les préoccupations concernant le déneigement, la préservation des arbres, l'entreposage des ordures, l'intimité, l'augmentation du stationnement dans la rue et la sécurité des piétons. M. Beckta aborde aussi la question des entrées de cour et du stationnement dans la rue et fait remarquer que la plupart des résidents disposent de places de stationnement légales dans la cour latérale ou arrière et garent leurs véhicules à une distance importante du bord de la rue. Il ajoute que les balcons arrière proposés n'ont pas été présentés lors des consultations précédentes avec les voisins.
 - T. Gray, de l'Association communautaire de Westboro, qui soulève d'autres préoccupations concernant le stationnement proposé dans la cour avant.

[8] À l'issue de l'audience publique, le Comité met sa décision en délibéré.

DÉCISION ET MOTIFS DU COMITÉ : DEMANDES REFUSÉES

Les demandes doivent satisfaire aux quatre critères prévus par la loi

- [9] Le Comité a le pouvoir d'autoriser une dérogation mineure aux dispositions du Règlement de zonage si, à son avis, la demande satisfait aux quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Il doit examiner si la dérogation est mineure, si elle est souhaitable pour l'aménagement ou l'utilisation appropriés du terrain, du bâtiment ou de la structure, et si l'objet et l'intention générale du Plan officiel et du Règlement de zonage sont respectés.

Éléments de preuve

- [10] Les éléments de preuve examinés par le Comité comprennent les observations orales formulées lors de l'audience, comme il est précisé ci-dessus, ainsi que les observations écrites suivantes, qui sont conservées dans les dossiers du secrétaire-trésorier et que le coordonnateur, la coordonnatrice du Comité peut obtenir sur demande :
- Demande et documents à l'appui, y compris une lettre d'accompagnement, des plans, un rapport d'information sur les arbres, une photo de l'enseigne affichée et une déclaration d'affichage d'avis
 - Rapport d'urbanisme de la Ville, reçu le 7 décembre 2023, avec des préoccupations; reçu le 29 juin 2023, demandant un ajournement
 - Office de protection de la nature de la vallée de la Rideau, courriel daté du 7 décembre 2023, sans aucune objection; courriel reçu le 4 juillet 2023, sans aucune objection
 - Hydro Ottawa, courriel daté du 6 décembre 2023, sans aucune observation; reçu le 20 juin 2023, avec des observations
 - C. T. Den, voisin, courriel daté du 4 juillet 2023, avec des préoccupations

Effet des observations sur la décision

- [11] Le Comité prend en considération toutes les observations écrites et orales relatives aux demandes pour prendre sa décision et refuse les demandes.
- [12] Au vu des preuves fournies, la Majorité du Comité (la membre S. Lécuyer est dissidente) n'est pas convaincue que les dérogations demandées respectent tous les quatre critères énoncés au paragraphe 45(1) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*.
- [13] Le Comité note que le rapport d'urbanisme de la Ville soulève des « préoccupations » au sujet des demandes, en particulier les places de stationnement proposées dans la cour avant. Le rapport souligne que l'orientation politique du Plan officiel pour la zone « met l'emphase sur la relation de la forme bâtie avec le domaine public, et sur la limitation du stationnement tout en assurant que, lorsqu'il est fourni, il est invisible de la rue ». Le rapport indique également que « le stationnement dans la cour avant est interdit dans l'ensemble du secteur urbain depuis 1980 ».
- [14] Compte tenu des circonstances, la Majorité du Comité conclut que, parce que la proposition ne s'inscrit pas bien dans le secteur, les dérogations demandées ne sont pas souhaitables pour l'aménagement ou l'utilisation appropriée du terrain, du

bâtiment ou de la structure sur la propriété, du point de vue de l'aménagement et de l'intérêt public.

- [15] La Majorité du Comité estime également que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Plan officiel qui fournit une orientation politique claire sur l'interdiction du stationnement dans la cour avant dans la zone urbaine.
- [16] Par ailleurs, la Majorité du Comité est d'avis que les dérogations demandées ne respectent pas l'objet et l'intention générale du Règlement de zonage puisque la proposition n'est pas compatible avec les environs et le paysage de rue de l'avenue Tweedsmuir en particulier.
- [17] De plus, la Majorité du Comité n'est pas convaincue que des preuves suffisantes ont été présentées pour démontrer que les dérogations demandées sont mineures et qu'elles n'auront pas d'effets négatifs inacceptables sur la vie privée des voisins ou sur le domaine public en général.
- [18] En raison du manquement à tous les quatre des critères prévus par la loi, le Comité ne peut pas approuver les dérogations demandées.
- [19] *S. Lécuyer exprime sa dissidence, estimant que la proposition fournit des logements souhaitables dans la zone urbaine et qu'elle est largement compatible avec le contexte environnant.*

"Ann M. Tremblay"
ANN M. TREMBLAY
CHAIR

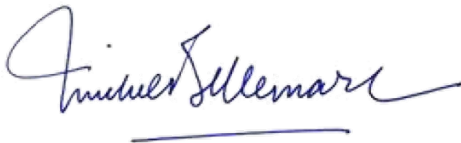
"John Blatherwick"
JOHN BLATHERWICK
MEMBER

"Simon Coakeley"
SIMON COAKELEY
MEMBER

"Arto Keklikian"
ARTO KEKLIKIAN
MEMBER

Dissenting
SHARON LÉCUYER
MEMBER

J'atteste que la présente est une copie conforme de la décision rendue par le Comité de dérogation de la Ville d'Ottawa, datée du **22 décembre 2023**.



Michel Bellemare
Secrétaire-trésorier

AVIS DE DROIT D'APPEL

Pour interjeter appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire (TOAT), veuillez faire parvenir un formulaire d'appel dûment rempli et accompagné du paiement au secrétaire-trésorier du Comité de dérogation avant le **11 janvier 2024**, par courriel à cded@ottawa.ca et/ou par la poste ou par messagerie à l'adresse suivante :

Secrétaire-trésorier, Comité de dérogation
101, promenade CentrepoinTE, 4^e étage, Ottawa (Ontario) K2G 5K7

Le formulaire d'appel est disponible sur le site Web du TOAT à www.olt.gov.on.ca. Le TOAT a fixé à 400 \$ les droits d'appel par type de demande et à 25 \$ les droits de chaque appel supplémentaire. Le paiement peut être effectué par chèque certifié ou mandat à l'ordre du ministre des Finances de l'Ontario, ou par carte de crédit. Veuillez indiquer sur le formulaire d'appel si vous souhaitez payer par carte de crédit. Si vous avez des questions à poser au sujet du processus d'appel, veuillez communiquer avec le bureau du Comité de dérogation en composant le 613-580-2436 ou par courriel à cded@ottawa.ca.

Seuls les requérants, le ministre ou une personne déterminée ou un organisme public ayant un intérêt dans l'affaire peuvent faire appel de la décision auprès du Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Une « personne déterminée » ne comprend pas un particulier ou une association communautaire.

Il n'existe aucune disposition permettant au Comité de dérogation ou au TOAT de prolonger le délai légal pour déposer un appel. Si le délai n'est pas respecté, le TOAT n'a pas le pouvoir de tenir une audience pour examiner votre appel.

This document is also available in English.

Committee of Adjustment
City of Ottawa
Ottawa.ca/CommitteeofAdjustment
cofa@ottawa.ca
613-580-2436



Comité de dérogation
Ville d'Ottawa
Ottawa.ca/Comitedederogation
cded@ottawa.ca
613-580-2436